

En vue

Р.

Le salon Batibouw change de formule pour s'assurer de retrouver son public.

Zoom

PP. 8-9

Le Parvis de Saint-Gilles, petit 'Montmartre' bruxellois, est devenu hyper tendance.

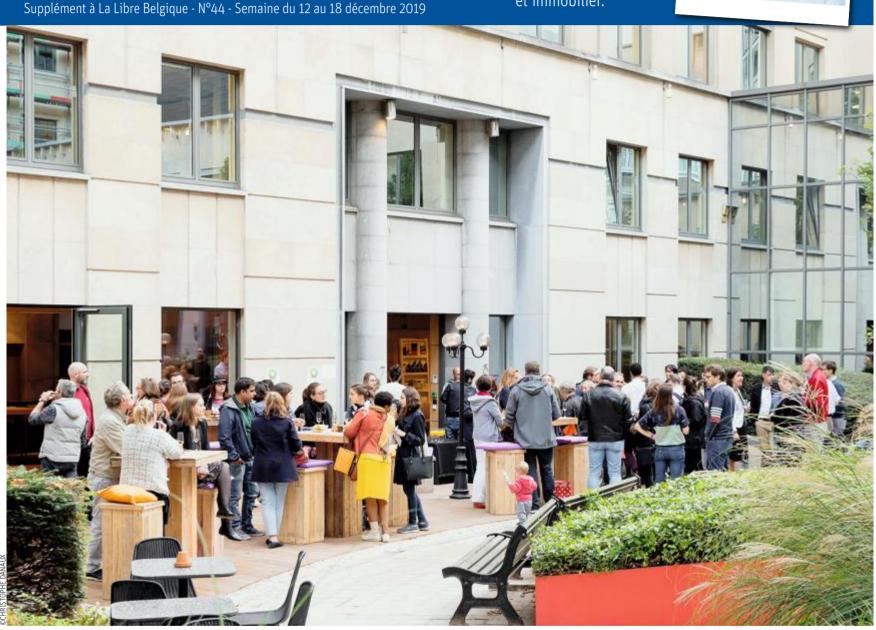
E Immo

Portrait

2. 2

Thomas Verstraeten dirige FacOrg, une société de consultance alliant informatique et immobilier.





BUREAUX ÉTHIQUES pour associations durables

L'immobilier ne joue pas seulement la carte du social et de l'éthique dans le domaine du logement. Des initiatives existent et se multiplient sur le marché des bureaux et du coworking. À l'image de ce que fait la société bruxelloise Ethical Property.

Le marché des bureaux fait aussi dans le social



Ouvert en 2009, le centre Mundo-b est le premier projet d'immeuble de bureaux et d'espaces de coworking porté par Ethical Property. Il est situé à Ixelles, rue d'Edimbourg.



Mundo-a, à Anvers (Borgherout), est un projet neuf, construit en ossature bois en 2018.



Dernier-né, Mundo-Madou est aussi le plus grand, fort de plus de 5 000 m² de bureaux.

Ethical Property offre au secteur associatif des bureaux à petits prix.

Dossier Frédérique Masquelier

DE PRIME ABORD, l'immobilier n'apparaît pas comme le secteur le plus propice à revêtir une dimension éthique. Quelles que soient les sensibilités et les ambitions en la matière des professionnels qui y évoluent, les montants brassés sont de fait tels que la loi du marché a tendance à l'emporter sur les consciences vertueuses.

Certains acteurs ont néanmoins à cœur de concilier investissement dans la brique et engagement citoyen, quitte à sacrifier leurs marges. C'est le cas de la société bruxelloise Ethical Property qui, comme son nom l'indique, s'efforce de placer l'éthique au centre de ses activités. "C'est d'autant plus évident pour nous que la raison même de notre existence est de répondre à la demande du secteur associatif", pointe Frédéric Ancion, son CEO. Ethical Property est, en effet, née de la volonté d'un groupe d'associations de trouver à se loger dans des espaces de bureaux abordables et en ligne avec leurs convictions. "La société a été créée en 2008 en vue d'acquérir un immeuble à rénover rue d'Edimbourg, à Ixelles", raconte-t-il. La moitié de l'investissement est assumée par Ethical Property, l'autre étant le fait des associations locataires, réunies en une coopérative. "De grands travaux ont été entrepris pour rénover lourdement l'immeuble, pour le rehausser d'un étage et l'élever au standard basse énergie." Résultat? Livré en 2009, ce premier centre Mundo, baptisé Mundo-b, offre, sur 3 800 m², 2 200 m² de bureaux privatifs loués à 38 associations, un espace de coworking pour 28 associations, huit salles de réunion, une salle de conférences, un restaurant, un

centre de documentation, deux jardins et un grand parking vélos. Empreinte de durabilité, l'initiative a été saluée à l'occasion de l'appel à projets de bâtiments exemplaires BatEx.

Cinq centres

Forte de ce succès, Ethical Property a

souhaité réitérer l'expérience, toujours à la demande d'associations. À Namur d'abord, où elle a acquis et rénové un complexe de 3 200 m² (35 associations dans 1 900 m2, 19 autres dans un espace de bureaux partagés) derrière la gare. Mais aussi à Anvers, où elle s'est lancée dans la construction d'un immeuble à ossature bois dans le quartier du Borgherout. Initié en 2009, le projet est arrivé à son terme fin 2018. Il abrite 25 associations locataires sur 2 200 m2. "À nouveau, on retrouve nos fondamentaux", décrit Frédéric Ancion, "des salles de réunion, un espace Horeca, des espaces verts extérieurs, un parking vélos, etc.

Suit dans l'intervalle, en 2014, une autre implantation à Bruxelles, dans une rue perpendiculaire à la rue Belliard, au cœur du quartier européen (3 200 m², 30 associations). "Il s'agit du seul centre Mundo que nous ne possédons pas; nous louons les lieux à des conditions très avantageuses", signale le patron d'Ethical Property. Enfin, le dernier-né prend place depuis cette année dans l'intérieur d'îlot d'un

bloc de bureaux à Madou. "C'est le plus grand de nos cinq centres, un rez+4 qui totalise 5 500 m². Nous avons rénové une première partie, d'ores et déjà occupée, et nous lancerons bientôt le reste des travaux."

Philosophie globale

Outre le service direct qu'elle rend au

secteur associatif, Ethical Property s'inscrit dans une démarche éthique à plusieurs titres. "Environnemental, tout d'abord, puisque nos bâtiments vont plus loin que la norme PEB en ce qu'ils sont le fruit d'une réflexion globale sur leur durabilité." Et ce, qu'il s'agisse d'empreinte carbone, d'économie circulaire, de bien-être des occupants, de biodiversité dans les zones vertes, etc. "D'un point de vue social, ensuite, nous travaillons avec des entreprises qui partagent notre philosophie, qu'elles soient actives dans la réinsertion sociale, dans le réemploi et la récupération, dans la mobilité douce (coursiers à vélo...)..." Enfin, en ce qui concerne le volet économique, Ethical Property prône "un modèle où nous rentrons dans nos frais tout en dégageant un léger revenu pour nos actionnaires, mais sans avoir pour objectif la seule rentabilité à tout prix. Nous pratiquons des tarifs justes, qui équivalent à un tiers de ceux des centres de coworking et de bureaux partagés classiques." Et pour cause, les efforts déployés en termes de services et de design intérieur sont plus sobres et moins haut de gamme que ceux de leurs concurrents.

Jusqu'à présent, la société bruxelloise a limité la portée de son action au segment des bureaux. "Nous avons pensé à développer des ensembles mixtes, comportant également une crèche, une séniorie, pourquoi pas un habitat groupé", prévient Frédéric Ancion. "Mais cela ne s'est pas encore fait." Il en est toutefois question dans le cadre du dernier projet porté par Ethical Property, à la ferme de l'Épine, avenue de Citeaux, à Louvain-la-Neuve. "Nous allons conserver la grange et y annexer une construction neuve. Nous aimerions notamment y implanter une crèche en sus des espaces de bureaux", acquiesce-t-il. Soutenu par la Ville et les autorités académiques, le projet attend l'octroi de son permis.

"Reste que, si nous sommes favorables à étendre notre vision de l'immobilier éthique à d'autres segments du marché, notre métier est celui d'un propriétaire d'immeubles de bureaux", nuance le CEO d'Ethical Property. "Si cela devait se produire, nous veillerons à établir des partenariats avec des professionnels spécialisés dans les soins ou le résidentiel."

Derrière Ethical Property, on retrouve notamment la Fondation pour les générations futures

Pétrie d'éthique, la société immobilière bruxelloise Ethical Property n'est pas moins économiquement viable que ses semblables. "Nous portons nos projets en sollicitant les banques d'une part et la participation d'actionnaires institutionnels de l'autre", détaille Frédéric Ancion, son CEO. Ces derniers reçoivent en retour un rendement "modeste" de l'ordre de 2 à 3 %, avant précompte. "Le ticket minimal démarre à 10 000 euros. Notre plus gros actionnaire a investi 1 million d'euros l'an passé." Pour chaque projet,

Ethical Property procède à une levée de fonds, "sans quoi, nous peinerions à financer des acquisitions de plusieurs millions d'euros." Et son patron de se réjouir du fait que chaque appel au marché rassemble tant des actionnaires convaincus que de nouveaux investisseurs ralliés à la cause.

Un panel d'initiatives vertueuses

Parmi les fidèles contributeurs d'Ethical Property figure la Fondation pour les générations futures.
Instituée en 1998, elle a vocation à soutenir les projets et initiatives "non spéculatifs, dont l'impact direct est positif pour la société et qui participent à la transition vers un développement durable et soutenable", décrit Benoît Derenne, directeur exécutif de la Fondation. "Notre

participation dans Ethical Property s'élève à 50 000 euros en actions et la même somme en obligations", poursuit-il. "Mais, en tant que plateforme philanthropique transformatrice d'utilité publique, nous sommes aussi investis dans divers autres projets relatifs à l'énergie, l'alimentation, la finance, le commerce équitable... Dans le secteur de la construction et de l'immobilier, il y a lieu de citer Batigroup, une coopérative d'entreprises en construction durable, ou encore The Conference House, dont les activités sont

FRÉDÉRIC ANCION

CFO d'Ethical Property

semblables à celles d'Ethical Property, quoiqu'à plus petite échelle." Soit des initiatives certes vertueuses, mais validées par la stricte grille d'analyse de la Fondation pour leur sérieux et leur maturité.

Outre ces investissements en direct, la Fondation pour les générations futures multiplie les actions – prix, sommets, fonds... – pour tendre vers ses objectifs. Elle décerne notamment le prix Hera qui récompense les travaux d'étudiants mus par le développement durable. Cette année, la lauréate est Louise Claer-

F.Ma.

bout, dont le mémoire portait sur la faisabilité d'une coopérative immobilière à finalité sociale dans un bâtiment inoccupé en province de Hainaut.



BENOÎT DERENNEDirecteur de la Fondation
pour les Générations futures

Epinglé

Ils concilient aussi éthique et immobilier

De Overmolen. En tant qu'organisation pluraliste, de Overmolen développe des réponses créatives et durables à des problèmes urbains de vivre-ensemble. Elle vient en aide à des personnes non prises en charge par l'aide sociale afin de leur offrir un logement décent.

Revive. La société immobilière Revive s'attache à élaborer une vision alternative de l'habitat. Elle conçoit des logements qui conviennent à tous, riches en espaces verts, où il fait bon vivre et à des prix abordables.

SoHoNet. Le Societal Housing Network est une plateforme collaborative qui soutient et stimule la création de logements à finalité sociale. Elle compte parmi ses membres de grands noms des secteurs associatif et immobilier: Habitat et Humanisme (patrimoine immobilier de qualité loué en agences immobilières sociales et accompagnement social), Solidarimmo (agence immobilière solidaire et écoresponsable à prix réduits), LivingStones (mise sur le marché de logements de qualité pour des loyers modérés en Région bruxelloise) ou encore Communa (transformation d'espaces temporairement inoccupés en communs).